

weebers vastgoed advocaten

Speed colleges Omgevingsplan



donderdag
6 november 2025

Inhoud - programma

- I. het Omgevingsplan
- II. van TAM-IMRO naar STOP/TPOD
- III. nieuwe initiatieven: omgevingsplan of BOPA?



weebers vastgoed advocaten

Speed colleges Omgevingsplan



donderdag
6 november 2025

Omgevingswet

- Doel van de Omgevingswet : integrale benadering van de fysieke leefomgeving, o.a. ruimte, bodem, milieu, natuur, water, verkeer, gezondheid, participatie
- Stelselherziening: alle wet- en regelgeving in 1 Omgevingswet en daarbij behorende besluiten, o.a.:
 - Omgevingsbesluit (bevoegd gezag, procedures)
 - Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, instructieregels voor plan en vergunningen)
 - Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal)



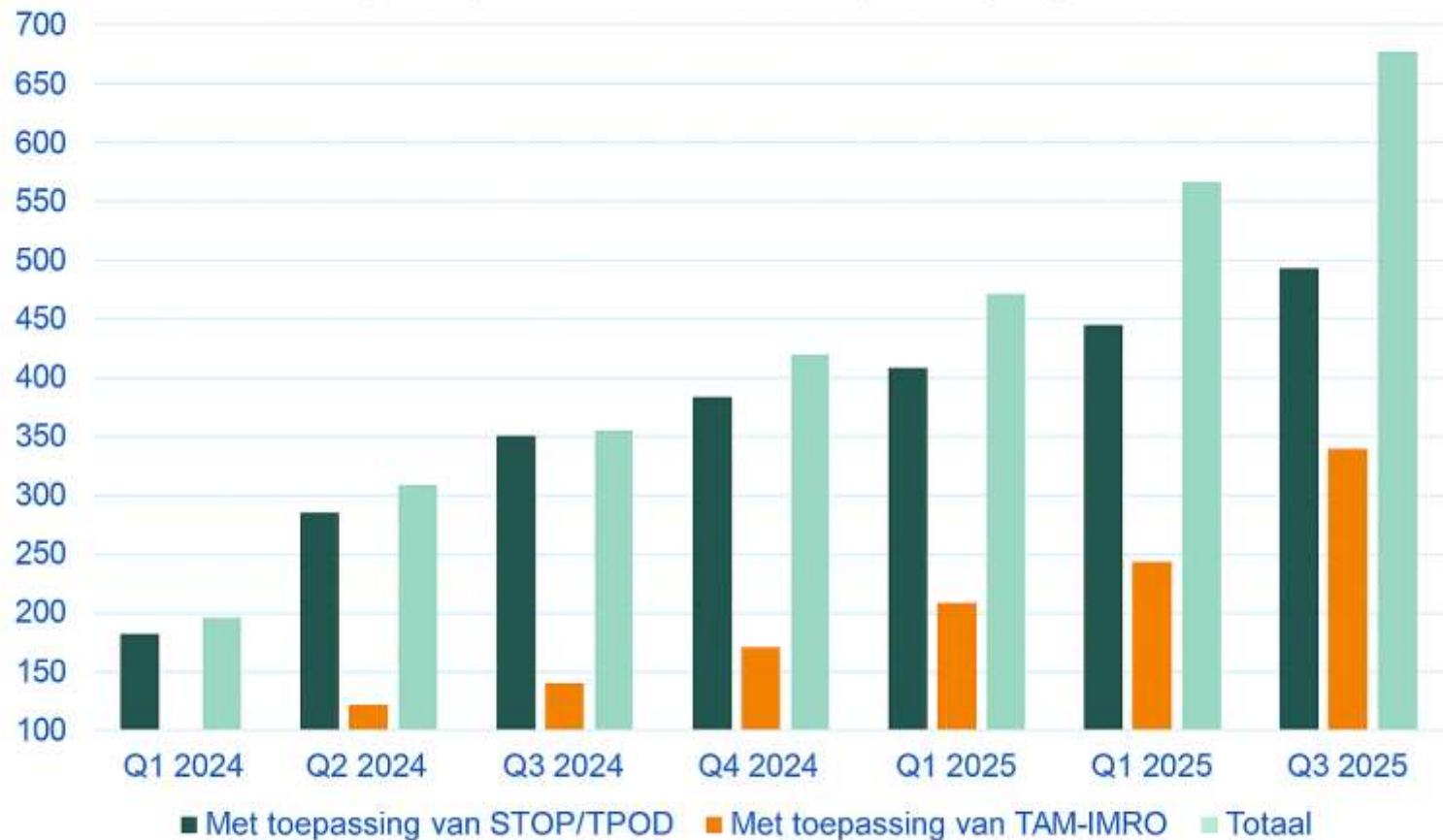
Het Omgevingsplan

Lucienne Hoenselaar

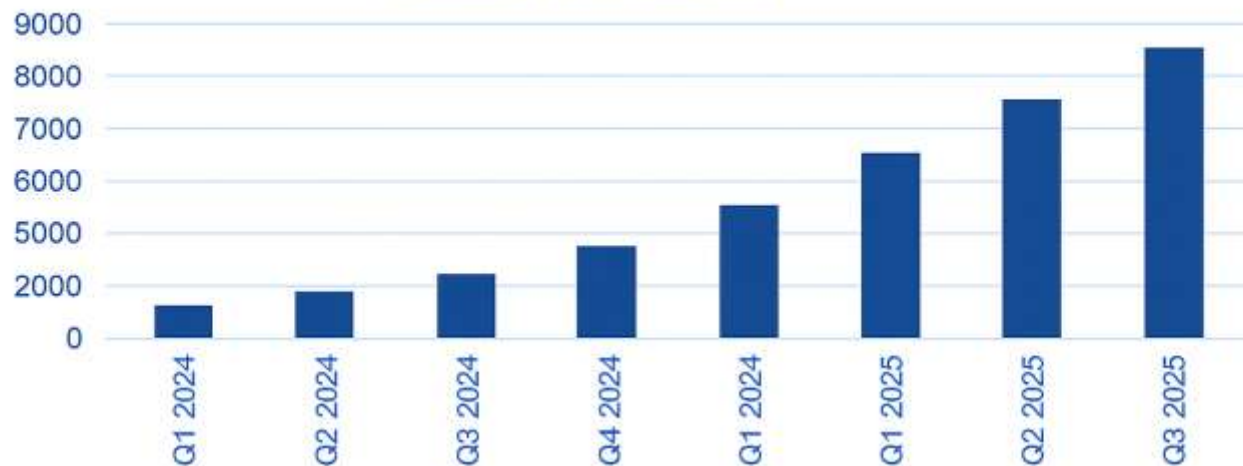
Advocaat/partner Omgevingsrecht



Aantal definitief vastgestelde versies (initieel/wijziging) m.b.t. het omgevingsplan sinds inwerkingtreding (1 januari 2024)



Antal BOPA's sinds IWT



Antal BOPA's per kwartaal



Omgevingsplan

Sinds 01-01-2024 (invoering Omgevingswet/Ow): van rechtswege 1 gemeentebreed omgevingsplan (artikel 2.4 Ow)

Overgangsfase: tot 1 januari 2032 ([Stb. 2023, 267](#))

- tijdelijk deel
- nieuw deel



Tijdelijk deel Omgevingsplan

- bestaande ruimtelijke plannen (artikel 22.1 aanhef, sub a en artikel 4.6 Invoeringswet Ow)
- kaarten met gegevens over de kwaliteit en functie van de bodem (artikel 3.5 lid 2 en 3.5 lid 3 Aanvullingswet bodem Ow en artikel 22.1 aanhef, sub b Ow)
- omgevingsplan van rechtswege, ook wel: “de bruidsschat” (artikel 22.1, onder c en artikel 22.2 lid 1 Ow)



Bruidsschat

- voormalige Rijksregels die zijn overgedragen aan gemeenten (en waterschappen)
- categorieën regels:
 1. regels over activiteiten met betrekking tot bouwwerken, open erven en terreinen (afdeling 22.2)
 2. regels over milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3) en
 3. regels over overige activiteiten (afdeling 22.5)
- ruimte voor lokaal maatwerk



Bruidsschat

1. activiteiten met betrekking tot bouwwerken

o.a. regels over meetbepalingen, vergunningvrij bouwen en binnenplanse omgevingsplanactiviteiten ('opa')

2. milieubelastende activiteiten

bepaalde milieubelastende activiteiten vergunningplichtig
niet: activiteiten als bedoeld in artikel 5.1 lid 2 en onder b.

Ow/wél: regels over geluid, geur en trillinghinder

3. overige activiteiten

o.a. vergunningstelsels voor het slopen van bouwwerken en het uitvoeren van een werk, aanvraagvereisten omgevingsvergunningen

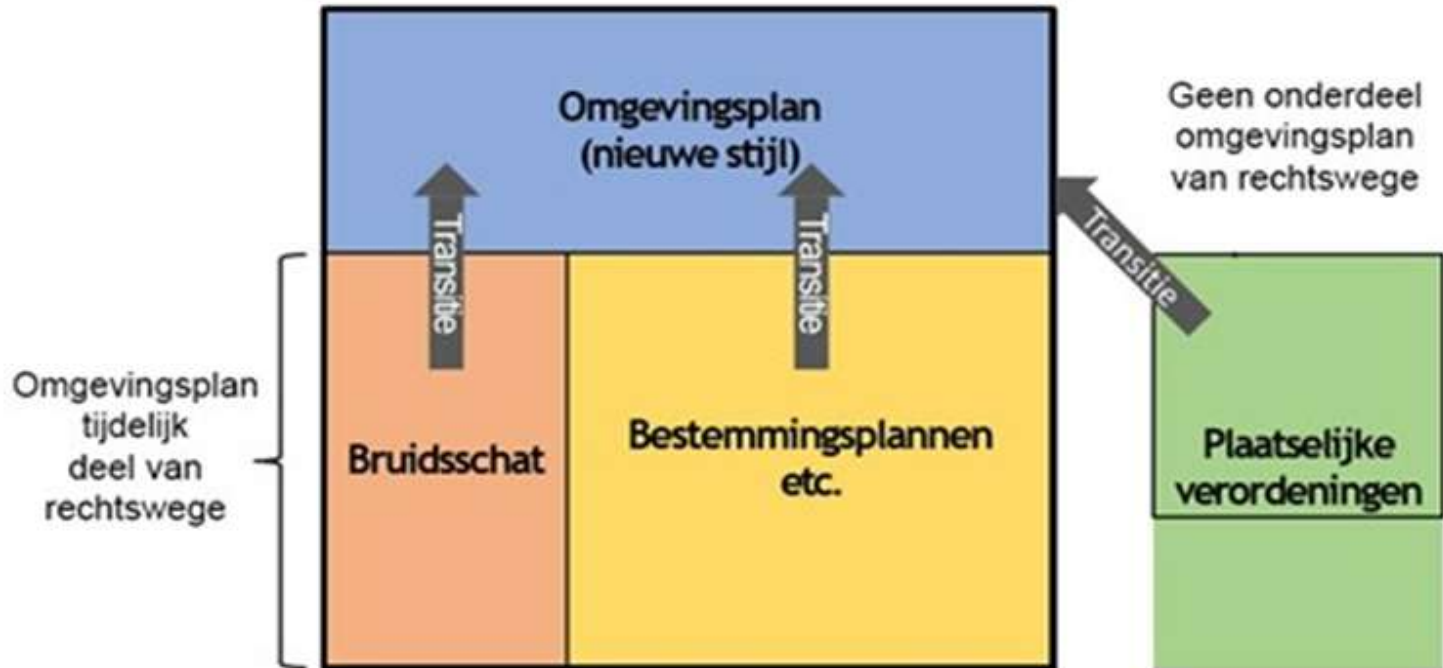


Nieuw deel Omgevingsplan

- (leeg tot het moment waarop de gemeente daarin zelf regels opneemt)
- door overgangsrecht worden sommige besluiten (die zijn genomen vóór inwerkingtreding van de Ow) ‘automatisch’ onderdeel van het nieuwe deel, bijvoorbeeld voorbereidings- en/of een tracébesluit;
- voorbeschermingsregels Rijk en Provincie, bijvoorbeeld grootschalige logistiek + hyperscale datacenters;
- overgangsfase: ook regels over de fysieke leefomgeving uit andere gemeentelijke verordeningen, bijvoorbeeld de kapverordening, erfgoedverordening of algemene plaatselijke verordening (APV) + doelgroepenverordening, verwerkt in het omgevingsplan.



Omgevingsplan



Bron: www.vng.nl



Raadplegen omgevingsplan van rechtswege

- via: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> (dus niet meer: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Emmasingel 31 Eindhoven (Philips Museum)



Emmasingel 31 Eindhoven (Philips Museum)

Omgevingsloket Regels op de kaart

Gmail
<https://accounts.google.com/b/0/SignInService>

Menu

< Locatie zoeken

Emmasingel 31, 5611AZ Eindhoven

Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☐ Regels ☐ Andere documenten Toon extra filters

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

Omgevingsprogramma Warmteprogramma 2026-2030 Eindhoven [Ontwerp](#)
Programma - Gemeente Eindhoven ⓘ
Gepubliceerd op 04-09-2025

Omgevingsplan gemeente Eindhoven [>](#)
Omgevingsplan - Gemeente Eindhoven ⓘ
In werking vanaf 19-06-2025

Omgevingsvisie Eindhoven [>](#)
Omgevingsvisie - Gemeente Eindhoven ⓘ
In werking vanaf 13-12-2024

Actieplan geluid gemeente Eindhoven [>](#)
Programma - Gemeente Eindhoven ⓘ
In werking vanaf 20-11-2024

Paraplubestemmingsplan archeologie 2023 [>](#)
Bestemmingsplan - Gemeente Eindhoven ⓘ
Vastgesteld 23-01-2024 - geheel onherroepelijk in werking

Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerbewoning en [>](#)
Bestemmingsplan - Gemeente Eindhoven ⓘ



Emmasingel 31 Eindhoven (Philips Museum)

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Locatie zoeken

Emmasingel 31, 5611AZ Eindhoven

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Victoriapark

Lichtstraat

Lichtplein

Emmasingel 31, 5611AZ Eindhoven

Clausplein

De Regent

Willemsstraat

Legenda Kaartlagen

Document

Gekozen locatie

Geselecteerde kenmerken

Plankaart

Binnenstad

bestemmingsplan - Gemeente Eindhoven

meer documentkenmerken

vastgesteld 20-08-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plakinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Cultuur en Ontspanning

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Funcieaanduidingen (1)

- museum



Emmasingel 31 Eindhoven (Philips Museum)

 Omgevingsloket

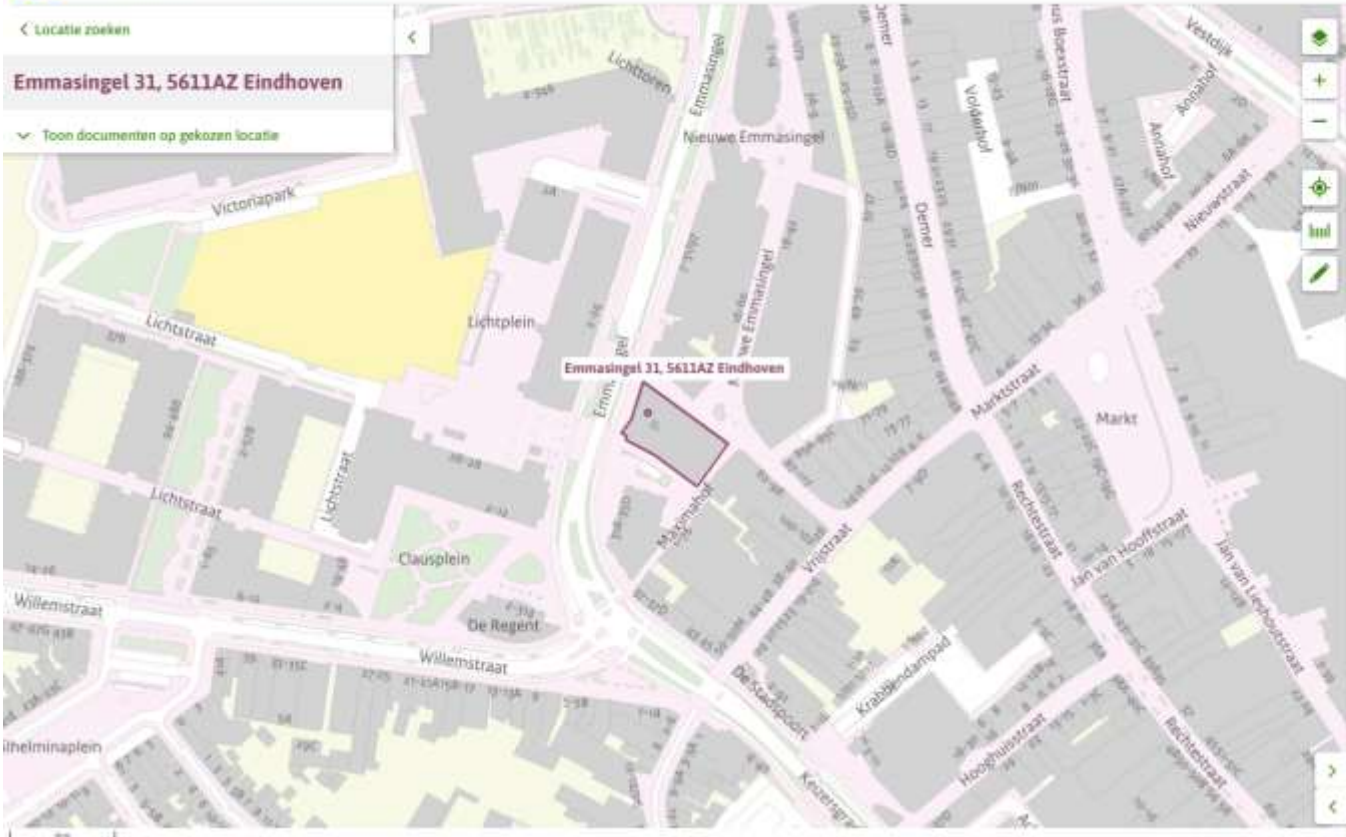
Regels op de kaart

Menu

< Locatie zoeken

Emmasingel 31, 5611AZ Eindhoven

▼ Toon documenten op gekozen locatie



Omgevingsplan gemeente Eindhoven

Omgevingsplan - Gemeente Eindhoven

meer documentkenmerken ▼

In werking · Laatst gewijzigd: 19-06-2025

Plekinfo

Overzicht

Regels

Bijlagen

Toelichting

Zoeken

☐ Compacte weergave

Gebiedsaanwijzingen (1)

☐ ruimtelijke regels tijdelijk deel nog in werking

Activiteiten (92)

☐ Aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen werken

☐ Acculader in werking hebben

☐ Activiteit die betrekking heeft op een gemeentelijk monument

☐ Activiteit gereguleerd in het omgevingsplan gemeente Eindhoven

☐ Activiteit gereguleerd in omgevingsplanregels van gemeente Eindhoven

☐ Activiteit op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar



Emmasingel 31 Eindhoven (Philips Museum)

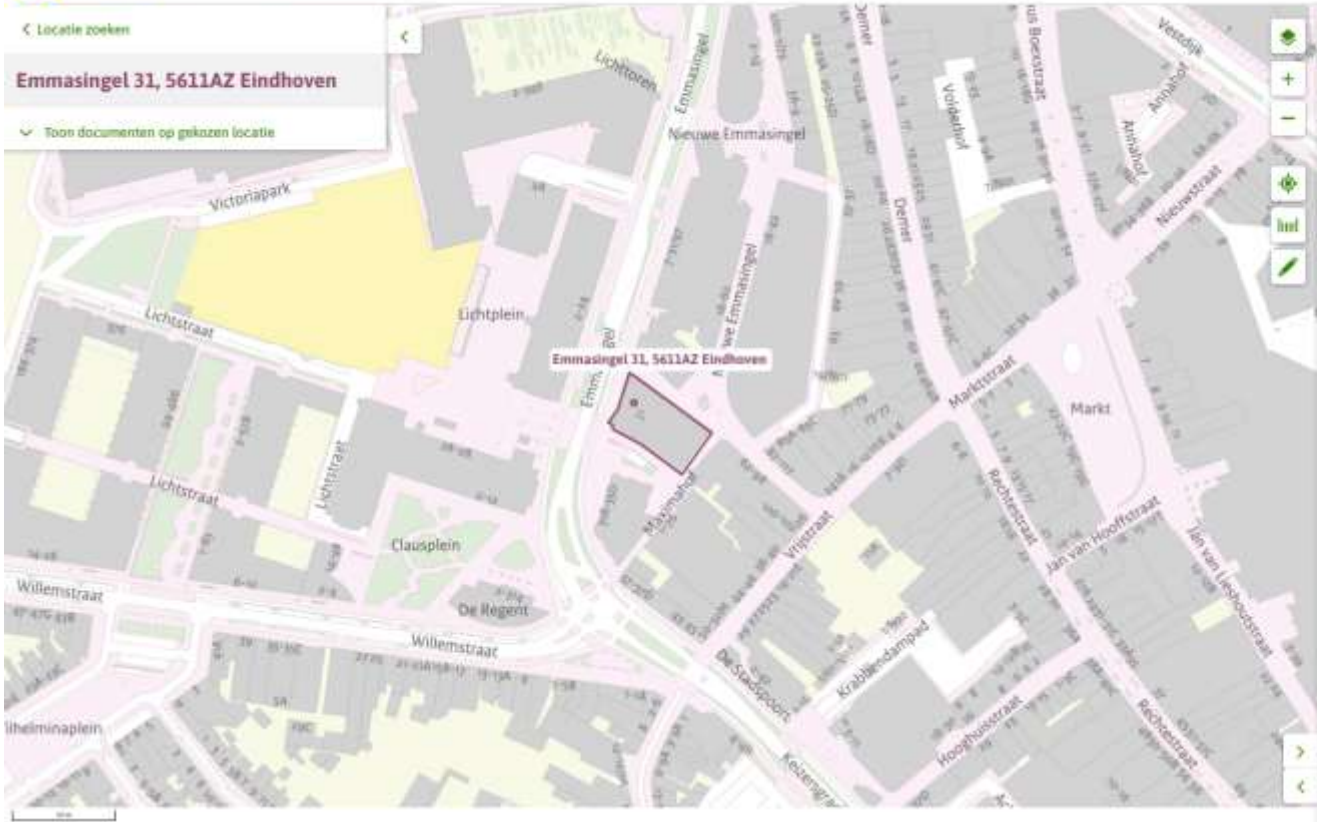
Omgevingsloket

Regels op de kaart

Locatie zoeken

Emmasingel 31, 5611AZ Eindhoven

Toon documenten op gekozen locatie



Menu

Omgevingsplan gemeente Eindhoven

Plaatsinfo **Overzicht** Regels Bijlagen Toelichting Zoeken

Niveaus: H Ald 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

Bekijk: Gekozen locatie

Uit hoofdregering omgevingsplan

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Hoofdstuk 2 VANWEGE INSTRUCTIEREGELS AANGeweZEN GEBIEDEN EN LOCATIES

Afdeling 2.1 Instructieregels van het Rijk

Afdeling 2.2 Instructieregels van de provincie Noord-Brabant

Hoofdstuk 3 GEBRUIKSDOEL VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN (REGELS OVER GEBRUIK)

Afdeling 3.1 Algemeen

Afdeling 3.2 Algemeen verbod gebruik gronden en bouwwerken in strijd met regels over gebruik

Afdeling 3.3 Parkeren

Afdeling 3.4 Gebruiksdoelen

Hoofdstuk 4 OVERIGE REGELS OVER HET GEBRUIK VAN GRONDEN EN BOUWWERKEN

Afdeling 4.3 Overige algemene regels over het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen (voorheen gesteld door het Rijk)

Hoofdstuk 5 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN

Afdeling 5.1 Algemeen

Afdeling 5.2 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Afdeling 5.4 Overige regels bouwwerken en activiteiten over bouwwerken

Hoofdstuk 6 RUIMTELIJKE REGELS OVER BOUWWERKEN

Afdeling 6.1 Algemeen

Afdeling 6.2 Voorrangregel ruimtelijke regels bouwwerken

Afdeling 6.3 Ruimtelijke regels over bouwwerken



Lucienne Hoenselaar
Advocaat/partner Omgevingsrecht

E-mail: l.hoenselaar@vastgoed-advocaten.nl

Telnr.: 06-30 28 01 04



weebers vastgoed advocaten

Speed colleges

Omgevingsplan



donderdag
6 november 2025

Wijziging (tijdelijk deel) Omgevingsplan

- Het omgevingsplan is één plan, voor iedere wijziging is een herziening van het omgevingsplan nodig, waarbij in principe alle regels moeten voldoen aan de Omgevingswet (o.a. 'ETFAL': evenwichtige toedeling van functies aan locaties en instructieregels Bkl)
- Veel te ingewikkeld, dus BOPA's, maar wat nu bij complexe gebiedsontwikkelingen of (kleinere) initiatieven die niet met een BOPA kunnen worden gerealiseerd?

=> wijziging van (tijdelijk deel) omgevingsplan;



Van TAM-IMRO naar STOP/TPOD

Angélique Claassen

Advocaat/partner Omgevingsrecht



Van TAM-IMRO naar STOP/TPOD

- Tot 1 januari 2026 mag op grond van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) gebruik worden gemaakt van de ‘oude’ digitale standaard IMRO;
- Ontwerp TAM-IMRO-plan vóór 31 december 2025 ter inzage mag worden afgerond en gepubliceerd op ruimtelijke plannen met een koppeling naar Omgevingsloket;
- TAM/IMRO wordt vanaf 1-1-2026 afgeschaft, dan geldt STOP/TPOD, een nieuwe digitale standaard.
- Omzetting TAM-IMRO-plannen naar nieuwe deel dmv wijzigingsbesluit met toepassing STOP/TPOD



Van TAM-IMRO naar STOP/TPOD

Een andere manier waarop het plan wordt opgebouwd:

- van verbeelding (TAM-IMRO) naar toepasbare regels (STOP/TPOD)
- van “bestemming” naar “functies”
- van “goede ruimtelijke ordening” naar “evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Het is als het ware een kapstok waaraan de regels kunnen worden opgehangen of een boodschappentas waarin alleen de toepasselijke regels zitten



STOP/TPOD



STOP/TPOD

De nieuwe technische digitale standaard om de wijziging van het omgevingsplan vorm te geven en te publiceren:

- STOP staat voor: "Standaard Officiële Publicaties"
- TPOD staat voor: "Toepassingsprofielen Omgevingsdocumenten"



Toepassing in het omgevingsplan

- ETFAL kan worden bereikt door bepaalde activiteiten te verbieden bij bepaalde functies, bijv. het opnemen van een geurimmissienorm bij woonfunctie
- Andersom: iedere activiteit is toegestaan, zolang die niet is verboden in het omgevingsplan vanwege ETFAL.
- Iedere regel heeft een eigen werkingsgebied, gekoppeld aan geografische informatie => via een filter op de gekozen locatie kun je zien wat wel en niet mag;
- Probleem: geen enkele gemeente heeft het nieuwe deel van het omgevingsplan al volledig 'gevuld', hoe hou je de winkel open voor gebiedsontwikkelingen?



Transitiehoofdstukken omgevingsplan

- De oplossing is om te werken met een transitiehoofdstuk: een tijdelijk, zelfstandig hoofdstuk in het omgevingsplan waar alle regels voor een gebiedsontwikkeling bij elkaar worden geplaatst.
- Voordelen:
 - Parallel hieraan kan de gemeente de basisregelset verder opbouwen
 - Lessons learned: als bepaalde regels werkbaar blijken, dan kunnen deze worden overgebracht naar het nieuwe deel



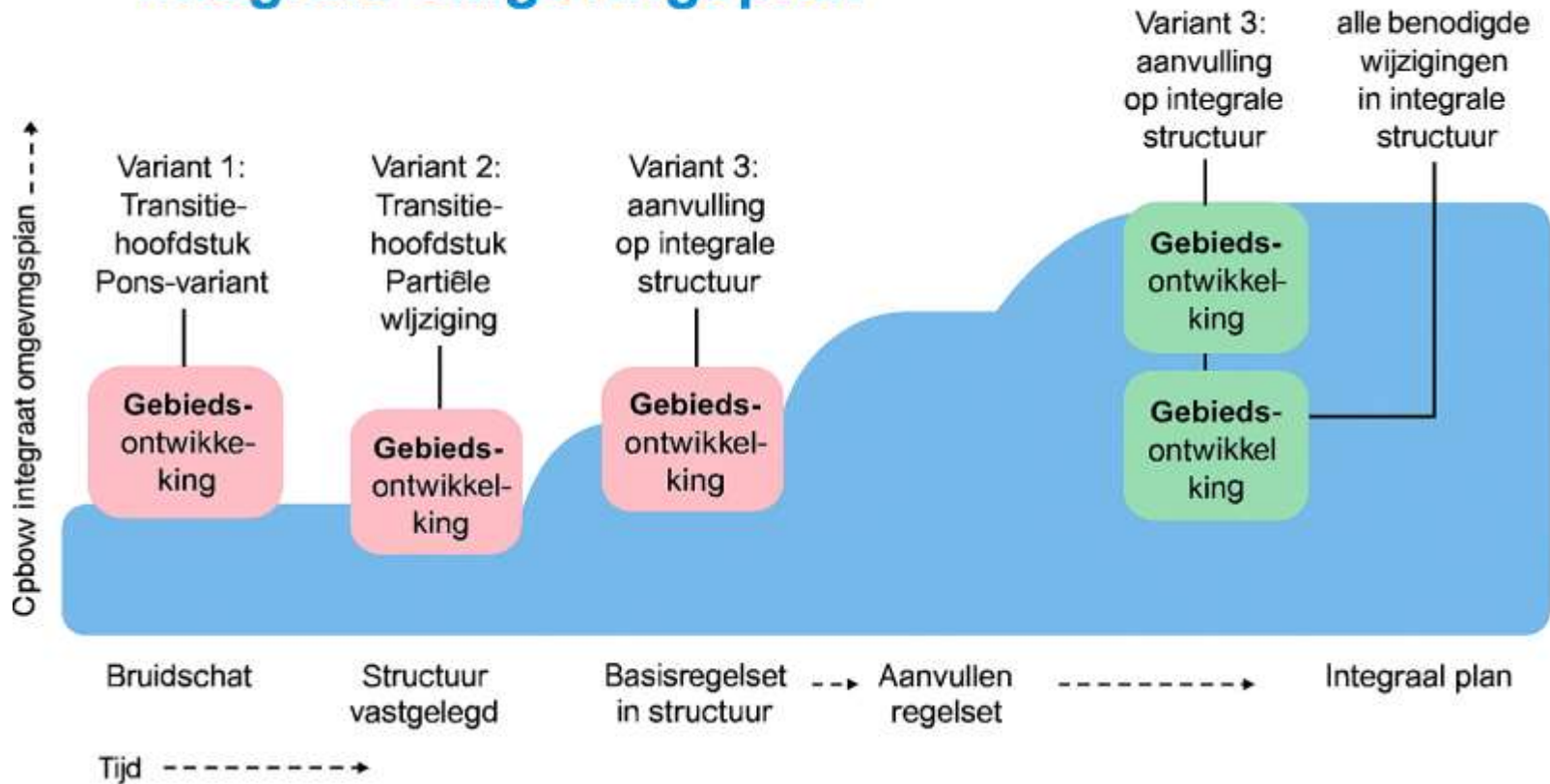
Gebiedsontwikkeling omgevingsplan

- Er zijn verschillende manieren om gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken binnen het omgevingsplan met STOP/TPOD;
- Afhankelijk van de voortgang in het opbouwen van het nieuwe deel van het omgevingsplan bestaan er 3 varianten:
 - Transitiehoofdstuk ponsvariant
 - Transitiehoofdstuk partiële wijziging
 - Aanvulling op de basisstructuur



Varianten in omgevingsplan

Varianten in relatie tot de opbouw van het integrale omgevingsplan



Transitiehoofdstuk Ponsvariant

- Er wordt een nieuw hoofdstuk met alle regels voor de specifieke gebiedsontwikkeling vastgesteld.
- Bij besluit tot vaststelling wordt bepaald dat de bestaande ruimtelijke regels volledig vervallen. Ze zijn door het gebruik van de pons ook niet meer zichtbaar in Regels op de kaart (de pons drukt deze technisch weg voor dat gebied).
- De Pons drukken alleen *ruimtelijke regels* uit het tijdelijk deel weg, niet de TAM-IMRO-plannen, die met ETFAL tot stand zijn gekomen.
- Pons werken niet op bruidsschatregels of gemeentelijke verordeningen, deze blijven van toepassing.



Transitiehoofdstuk partiële herziening

- Je voegt in apart hoofdstuk alleen die regels toe die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling. De bestaande ruimtelijke regels op de locatie blijven in principe van kracht.
- Via een voorrangsbepaling wordt geregeld dat de nieuwe regels voorrang krijgen boven de bestaande regels, wanneer die met elkaar in strijd zijn. In het transitiehoofdstuk worden alleen nieuwe of aangepaste regels opgenomen.
- Het transitiehoofdstuk moet in combinatie met de onderliggende ruimtelijke regels gelezen worden.
=> Vb: [Omgevingsplan Meijerijstad](#)



Transitiehoofdstuk partiële herziening

de kaart

Menu

Omgevingsplan gemeente Meierijstad

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Toelichting Zoeken

Niveaus: H Afd V S Art Bekijk: Gekozen locatie

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels hyperscale datacentra

Uit hoofdregeling omgevingsplan

- Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN**
- Hoofdstuk 22 ACTIVITEITEN**
 - Afdeling 22.1 ALGEMEEN
 - Afdeling 22.2 ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN, OPEN ERVEN EN TERREINEN
 - Afdeling 22.3 MILIEUBELASTENDE ACTIVITEITEN
 - Afdeling 22.4 AANLEGGEN OF WIJZIGEN VAN WEGEN OF SPOORWEGEN ZONDER GELUIDPRODUCTIEPLAFONDS
 - Afdeling 22.5 OVERIGE ACTIVITEITEN
- Hoofdstuk 23 Eerste wijzigingsronde 2024**
 - Afdeling 23.1 Locatie Langesteeg 14 Sint-Oedenrode
- Hoofdstuk 24 Tweede wijzigingsronde 2024**
 - Afdeling 24.1 Algemeen
 - Afdeling 24.2 Locatie Versantvoortstraat 2a, Veghel
- Hoofdstuk 25 Derde wijzigingsronde**
 - Afdeling 25.1 Algemeen
- Hoofdstuk 26 SLOTBEPALINGEN**



Vorrangsregels via partiële herziening

- Artikel 23.1. Toegestane bedrijfscategorie in afwijking van tabel bij bestemmingsplannen “Buitengebied Sint-Oedenrode” volgens nieuwe tabel
- Artikel 23.2. Voorrangsbepaling: bij strijdigheid geldt de tabel zoals opgenomen in 23.1. Het tijdelijk deel van dit omgevingsplan als bedoeld in artikel 22.1 onder a. van de Omgevingswet blijft voor het overige onverkort van toepassing
- Artikel 23.3. Verbodsbepaling: in afwijking van bp geldt dat een slachterij is verboden.



Aanvulling op de basisstructuur

- Als er al een basisset regels is opgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan, kun je aanvullende regels voor een specifieke gebiedsontwikkeling opnemen. Dit kan direct in het bestaande nieuwe deel of via een aanvullend transitiehoofdstuk (zie infographic verschillende varianten).
- Gelet op de fase waarin de meeste gemeenten zich bevinden is deze variant nog toekomstmuziek.
- Onze inschatting is dat de partiële herziening de meest gehanteerde werkwijze gaat worden.





Angélique Claassen
Advocaat/partner Omgevingsrecht

E-mail: a.claassen@vastgoed-advocaten.nl

Telnr.: 06-15010469



weebers vastgoed advocaten

Speed colleges Omgevingsplan



donderdag
6 november 2025

Wat is een Bopa?

*“Hiermee wordt de mogelijkheid uit de huidige wetgeving, om met toepassing van **artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° en 3°, Wabo**, een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor afwijkingen van het bestemmingsplan, **in de kern ongewijzigd gecontinueerd**”.*

Kamerstukken II 2017/2018, 34986, nr. 3, p. 65.

*“Als een aanvraag wordt gedaan om een activiteit te verrichten die in strijd is met een algemene regel over activiteiten in het omgevingsplan, **is er direct sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit**”.*

Nota van Toelichting bij Invoeringsbesluit Omgevingswet, p. 88.



Omgevingsplan of BOPA?

Tijn Slegers

Advocaat Omgevingsrecht



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (I)

- Een gewijzigd omgevingsplan
 - (i) Bevat algemene regels
 - (ii) Die voor elke rechthebbende gelden
 - (iii) Zich voor herhaalde toepassing lenen
- Een Bopa
 - (i) Vergunt een **concrete activiteit op aanvraag**
 - (ii) Wijzigt het omgevingsplan niet
 - (iii) Geen herhaalde toepassing



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (II)

Het gaat om nieuwe wijn in oude zakken

*“[...] Het rechtskarakter van een projectbesluit moet [...] worden onderscheiden van een bestemmingsplan [...]. Het projectbesluit heeft [...] alleen tot gevolg dat voor het desbetreffende project het geldende bestemmingsplan opzij wordt gezet. [...] Een projectbesluit kan slechts voorzien in de behoefte om, vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan, **een concreet bouwvoornemen te verwezenlijken** dat [...] zich in de mate van concreetheid moeten onderscheiden van de normering neergelegd in een bestemmingsplan die in het algemeen betrekking heeft op een groot aantal mogelijke projecten.”*

Zie: ABRvS 1 september 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN5725, r.o. 2.5.



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (III)

Het gaat om nieuwe wijn in oude zakken

*“[...] als eenmaal met vrijstelling [thans Bopa] een bouwvergunning is verleend, **[kan niet] op basis van dezelfde vrijstelling nadien voor een nieuw bouwplan bouwvergunning worden verleend.** De op 27 maart 2008 verleende vrijstelling heeft betrekking op het destijds ingediende bouwplan en biedt voor een later bouwplan, ook al zou dat passen binnen de bij de vrijstelling geboden mogelijkheden, geen grondslag. Voor het onderhavige bouwplan is, nu het in strijd is met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, een nieuwe vrijstelling vereist [...].”*

Zie: ABRvS 21 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV9516, r.o.2.4.1



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (IV)

Een Bopa is géén volwaardig alternatief voor een omgevingsplanwijziging, maar wel ruim inzetbaar voor projectontwikkeling

- Mate van concreetheid niet bij wet voorgeschreven; betreft een flexibele norm
- Gaat om (i) specifiek voorgenomen gebruik (ii) van bepaalde locatie (iii) voor met (bouw)tekeningen en (ruimtelijke) onderzoeken afgebakend project
- Inzetbaar voor kleine, monofunctionele bouwplannen als voor grootschalige complexe(re) projectontwikkelingen
- Effecten project op de omgeving (en vice versa) zijn bepalend. **Herbestemmen of wijzigen omliggende bestemming(regels) kan niet via een Bopa**



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (V)

Voorbeeld 1: van garagebedrijf (sloop) naar appartementen



Op het perceel is een autogarage-bedrijf gevestigd met milieubelasting en rust de bestemming 'Bedrijventerrein'. In de omgeving zitten geen andere bedrijven. Een initiatiefnemer wil i.p.v. daarvan een appartementencomplex bouwen.



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (VI)

Voorbeeld 2: garagebedrijf (geen sloop) met appartementen



Op het perceel is een autogarage-bedrijf gevestigd met milieubelasting en rust de bestemming 'Bedrijventerrein'. In de omgeving zitten geen andere bedrijven. Een initiatiefnemer wil hiernaast een appartementencomplex bouwen.

Bopa vs. wijziging omgevingsplan (VII)

Toewerken naar 'evenwichtige toedeling van functies' (etfal) met vergunning- en/of maatwerkvoorschriften

- Combinatie van Bopa met vergunningvoorschrift voor specifiek bouwproject en maatwerkvoorschrift (kan ook ambtshalve) voor nabijgelegen perceel
- Maatwerk i.r.t. onvoorziene situaties/lokale omstandigheden. Maatwerk in beginsel mogelijk voor alle onderwerpen in Hst. 3 – 5 van het Bal
- **Conclusie:** voor leveren maatwerk is Bopa i.c.m. maatwerkvoorschrift geschikt instrument
- **Conclusie:** risico van 'herleving' van onderliggende bestemming is beheersbaar



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (VIII)

Toewerken naar ‘evenwichtige toedeling van functies’ (etfal) met vergunning- en/of maatwerkvoorschriften

- Zelfs verbinden van milieuvoorschriften aan Bopa kan, maar dan moeten die voorschriften wel **zorgvuldig zijn geformuleerd**
- Bijv.: voorschrift dat warmtepompen bij een appartementencomplex niet meer dan “40 dB geluid mogen veroorzaken bij burenen” is te vaag/rechtsonzeker
- Voorschrift schrijft namelijk niet voor hoe het “geluid” moet worden gemeten, om wat voor type geluidsnorm het gaat en hoe/waar bij de burenen wordt gemeten

Zie: Vزر. Rb. Zeeland West-Brabant 23 januari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:294



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (IX)

Inzetbaarheid van een Bopa voor projectontwikkeling wordt vergroot door de mogelijkheid van gefaseerde verlening uit artikel 12.27a Bkl

“[...; het is] mogelijk om **eerst een appellabel «planologisch» basisbesluit** te nemen in de vorm van een [bopa], op grondslag waarvan op een later moment een [tweede bopa; ...] kan worden verleend **voor het feitelijk verrichten van de (nader uitgewerkte) bouwactiviteit.**”

“De in eerste instantie verleende [bopa; ...] kan bijvoorbeeld **al toestemming geven voor bouwrijp maken, kappen van bomen, grondverzet, het aanbrengen van verhardingen en het tot stand brengen van een verkaveling.** Ook kan als onderdeel van de [eerste Bopa; ...] **de precieze locatie worden aangewezen waar bouwwerken (bijvoorbeeld woningen) mogen worden gebouwd.** Daarbij kan **ook al worden aangegeven welke maximale maatvoering de woningen hebben.**”



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (X)

*“Naarmate de eerste [Bopa] verder is uitgewerkt, vormt deze nadere uitwerking de basis voor de latere [Bopa] voor het geconcretiseerde bouwplan. Voor zover bij de eerste vergunning al uitdrukkelijk toegestaan, regelt artikel 12.27a, [...] dat voor de betrokken onderdelen van een bouwplan (**zoals bijvoorbeeld de plaatsing in een bouwblok, de bouwhoogte en het bouwvolume**) niet opnieuw een afweging hoeft plaats te vinden of hiermee wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het kader van de tweede [Bopa] vindt alleen beoordeling plaats op de onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere [Bopa] niet voorziet, **zoals de beoordeling van de stedenbouwkundige-architectonische detaillering en de toets aan redelijke eisen van welstand.**”*

Zie Stb. 2022, nr. 172, p. 114.



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (XI)

- *Pluspunt:* anders dan onder Wabo (max. 2 fases) bevat Ow **geen beperking** voor het aantal fases waarin een omgevingsvergunning wordt verleend
- *Pluspunt:* anders dan onder Wabo treedt gefaseerd verleende omgevingsvergunning onder Ow **niet pas in werking** als alle fases zijn vergund
- *Let op:* bij Bopa-fasering is relevant dat art. 12.27a Bkl **per 1 januari 2032 verval**t, dan moeten gemeenten definitief een omgevingsplan hebben vastgesteld
- *Positief:* Ow staat **herhaald toepassen** van bevoegdheid tot Bopa verlening voor de dezelfde locatie toe.

Zie: Vzr. Rb. Midden-Nederland 2 september 2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:5244



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (XII)

- *Opt-in*: bindend adviesrecht gemeenteraad bij Bopa verlening in zelf aangewezen gevallen (art. 4.21 Ob en art. 16.15b Ow)
- Er geldt géén opt-out zoals bij verklaring van geen bedenkingen onder Wabo. Gemeenteraad onder Ow **niet van rechtswege** betrokken bij Bopa verlening
- Géén instemmingsrecht (zoals art. 16.16 Ow). Brengt gemeenteraad niet tijdig advies uit, kan college b&w toch rechtsgeldig Bopa verlenen (art. 3:6 lid 2 Awb)
- Verlenging reguliere beslistermijn met 6 weken door college b&w (art. 16.64 lid 2 Ow) enkel vanwege adviesrecht gemeenteraad is waarschijnlijk niet toegestaan



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (XII)

- College b&w kan niet beslissen tot volgen uitgebreide (i.p.v. standaard reguliere) procedure vanwege bindend adviesrecht gemeenteraad (art. 16.62 en 16.65 Ow)
- Maar wat als er ten onrechte geen advies is gevraagd aan de gemeenteraad?

*“De voorzieningenrechter volgt verzoekers overigens niet in de grond dat dit een gebrek is dat niet meer in de beslissing op bezwaar hersteld kan worden. Uit artikel 7:11 van de Awb volgt dat in bezwaar een volledige heroverweging plaatsvindt. Dat geldt dan dus ook voor de beoordeling van de gehonoreerde aanvraag **en dus kan dit gebrek in bezwaar hersteld worden.**”*

Zie: Vزر. Rb. Zeeland-West-Brabant 21 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:5780



Bopa vs. wijziging omgevingsplan (XII)

- *Tip: check de opt-in regeling van gemeenteraad goed om te bepalen of bindend advies noodzakelijk is voor Bopa verlening*

*“[...] het bouwplan wijkt daarom voor minder dan 500 m² af van het omgevingsplan. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder 2, onder d, van de Lijst van gevallen is een advies van de gemeenteraad daarom niet verplicht. [...] **Voor het oordeel dat, zoals verzoekster I betoogt, verweerder de raad onverplicht om advies had moeten vragen, bestaat geen grond in de relevante wet- en regelgeving.**”*

Zie: Vزر. Rb. Den Haag 13 september 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:14503

- Verplichting om verleende Bopa **na 5 jaar** in omgevingsplan te verwerken (art. 4.17 Ow, maar zie voor overgangsrecht art. 22.5 lid 2 Ow)



Nog eens nalezen?

Zie mijn blog:

[Doe mij een Bopaatje \(en een Breezer ananas\): is het echt zo'n feest onder de Omgevingswet? | Weebers Vastgoed Advocaten](#)

Tijn Slegers

Advocaat Omgevingsrecht

E-mail: t.slegers@vastgoed-advocaten.nl

Telnr.: 06-45 04 55 60



weebers vastgoed advocaten

Speed colleges Omgevingsplan



donderdag
6 november 2025